GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 08.07.2025

TOP 16.	**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Thal"; Abwägung**	**BA-20-26-ö-814**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 19.09.2023 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal" für das Grundstück Thal 12a beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren gefasst.

Geplant ist die Erweiterung der Baugrenzen zum Anbau eines kubusähnlichen Gebäudeteils zur Erweiterung der Schreinerei sowie die Anpassung der Lage der ökologischen Ausgleichsflächen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan inkl. Begründung mit Stand April 2025 ist vom

09.04.2025 – 13.05.2025

auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link

https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html

hinterlegt.

Sie als Träger öffentlicher Belange erhalten die Unterlagen mit dieser E-Mail mit der Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist.

Zeitgleich sind die Unterlagen über das Landesportal Bayern verlinkt: www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal
Bitte folgen Sie den Anweisungen auf der Website.

Weiter sind die Unterlagen per E-Mail anforderbar. Bitte senden Sie eine Anfrage an bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de

Für Bürger/innen, die nicht über elektronische Möglichkeiten verfügen, liegen die Unterlagen zusätzlich in Papierform im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf.

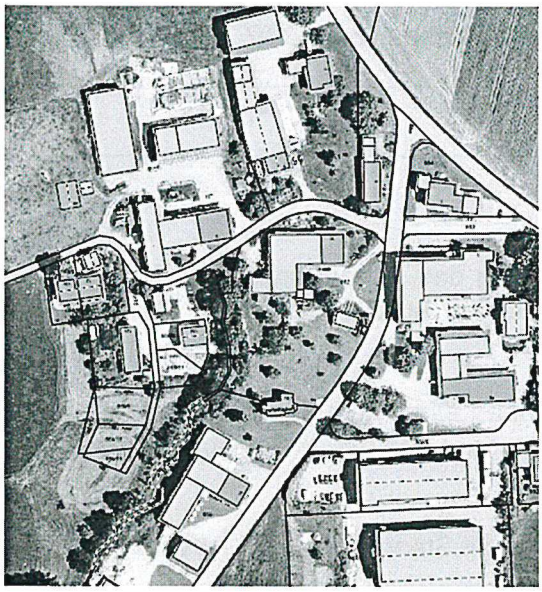
Während der Zeit der Veröffentlichung und Auslegung vom **09.04.2025 – 13.05.2025** können Stellungnahmen abgegeben werden.

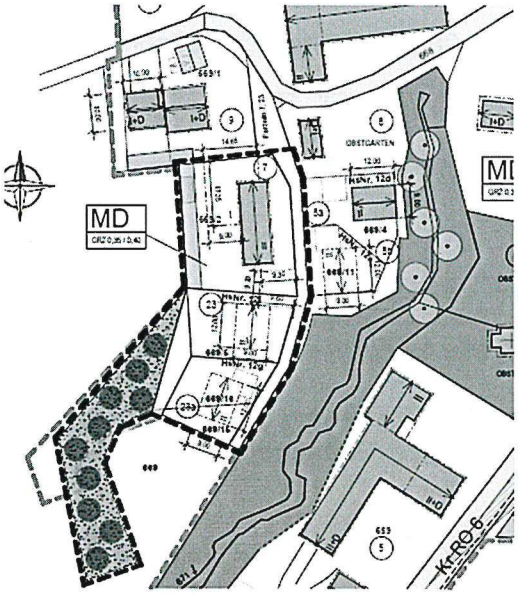
Diese sind bevorzugt per E-Mail an bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de zu übersenden.

Anderenfalls auf dem Postweg an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham; per Fax an 08063/97 03-299 oder zur Niederschrift im Bauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten.

Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.





Der Planungsentwurf wurde durch das Büro Blaesig Architekten aus Bad Aibling erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB im
im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Bis Fristende lagen folgende Stellungnahmen vor:

a) Regierung von Oberbayern
b) LRA Rosenheim – SG Bauleitplanung
c) LRA Rosenheim – untere Naturschutzbehörde
d) Handwerkskammer für München und Oberbayern
e) Deutsche Telekom Technik
f) ADBV Rosenheim – keine Einwendungen
g) Bayerischer Bauernverband – keine Einwendungen
h) SWM – keine Einwendungen
i) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – keine Einwendungen
j) Erzbischöfliches Ordinariat – keine Einwendungen
k) IHK für München und Oberbayern – keine Einwendungen

a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Westen des Ortsteils Thal im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 669/2, Gmkg. Höhenrain die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs sowie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu schaffen.

Der Änderungsbereich ist laut Planungsunterlagen 3.274 m² groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Osten schließt weitere gemischte Bebauung an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ergebnis
Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Keine Anmerkungen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:
Zur Kenntnis genommen

b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung

Die schon bestehende, aber noch nicht umgesetzte Überplanung des Bereichs führt nicht bereits zu einer faktischen Innenentwicklungslage. Der Bebauungsplan sollte daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und nicht im Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. (Angaben in Begründung und Verfahrensvermerk).

Der Geltungsbereich der 9. Änd. überplant nicht vollständig die Ausgleichsflächen der 5. Änd. Damit bleiben diese insoweit auch weiterhin bestehen!?.

Der Bebauungsplan setzt überbaubare Flächen bis zur Grundstücksgrenze fest. Damit finden die gesetzlichen Abstandsflächen grundsätzlich keine Anwendung (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

Der Hinweis 7.13 auf nachbarliche Abstandsflächenübernahme ist daher nicht angebracht. Anders wäre das, wenn die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen im Bebauungsplan angeordnet würde.

Ziff. 5.3 Garagenzufahrt von der öffentlichen Straße aus, betrifft den Änderungsbereich nicht!
Ziff. 5.5 ist eine Erläuterung der Ausgleichsregelung und keine Festsetzung.
Ziff. 7.2 und 7.14 sollten gem. dem Bodengutachten eindeutig und zusammengefasst erfolgen, sofern für die einzelnen Grundstücke unterschiedliche Entsorgungsmöglichkeiten bzw. -anforderungen bestehen!

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Angaben in Begründung und Plan und Verfahrensvermerke sind redaktionell in § 13 BauGB (nicht § 13 a BauGB) zu ändern.

Die Ausgleichsflächen wurden neu berechnet und werden neu festgesetzt. Dies ist in Begründung und Plantext ausführlich zu erläutern.

Der Anbau als Grenzbebauung wurde im Rahmen des Bauantrages vom BA am 19.09.2023 beschlossen. Durch die festgesetzte Grenzbebauung entfallen weitere Festsetzungen zum Abstandsflächenrecht.

Ziffer 5.3 kann redaktionell entfernt werden (auch hinfällig wegen Modernisierungsgesetz)

Ziffer 5.5 ist nicht als Festsetzung, sondern als Erläuterung zum ökologischen Ausgleich anzuführen.

Bei Ziffer 7.2 sind die Parzellen- bzw. Flurnummern zu ergänzen.
Ziffer 7.14 ist unter 7.2 für das von der Auffüllung bzw. dem Gutachten betroffene Flurstück anzuführen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Sachgebiet Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept wie von der Verwaltung vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 13.,5.2025 – verlängert bis 14.05.2025. Vielen Dank.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsfläche bitte mit den offiziell benutzten Zeichen der PlanzV darstellen. Anlage und Pflege stehen nur in der Begründung, sie sind verbindlich umzusetzen und von der Gemeinde zu kontrollieren; es wird empfohlen eine Festsetzung im Plan zu den Ausgleichsflächen zu treffen.
Die Ausgleichsfläche wird für die Parzelle 23, 23a und Parzelle 10 bestimmt. Ist dies rechtlich gesichert worden, wurden die Herstellungs- und Pflegepflichten incl. Kosten geregelt.

Grünordnung

-Der Baumbestand auf der 669/2 sollte als Bestand weitestgehend erhalten bleiben, dahingehend wird noch nichts geregelt. Die Dachnutzung widerspräche einer solchen Festsetzung nicht. Es handelt sich dabei um eine Vermeidungsmaßnahme.
-Die Ortsrandeingrünung (Regionalplan 18 Nr. B I 2.1) zur Einbindung in die Natur und Landschaft sollte entsprechend den naturschutzfachlichen Standards mit mind. 5 m Tiefe bei Wohngebieten geplant werden. Informationen zur Bemaßung bitte ergänzen. In den diversen Änderungen wurden auch die Pflanzvorgaben immer wieder geändert, dies sollte geprüft und aktualisiert und erwähnt werden; heimische Pflanzen, keine Steingärten.

2. Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Die Ausgleichsfläche wird für die Parzelle 23, 23a und Parzelle 10 bestimmt. Ist dies rechtlich im Vertrag auch für die Rechtsnachfolger, oder dinglich gesichert worden, wurden die Herstellungs- und Pflegepflichten incl. Kosten geregelt, usw. – bitte prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgleichsflächen:
Im Planbild sind die ökologischen Ausgleichsflächen mit dem offiziellen Zeichen darzustellen.

Die Ausgleichsflächen werden selbstverständlich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dinglich durch Grunddienstbarkeit und Reallast gesichert.

Grünordnung:
Der Baumbestand auf 669/2 ist als zu erhalten festzusetzen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Ortsrandeingrünung ist zu vermaßen.

Es ist zu ergänzen, dass die Pflanzvorgaben nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen sind. Schottergärten sind unzulässig.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen und Ergänzungen wie von der Verwaltung vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

d) Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Mit Änderung des Bebauungsplanes soll das bestehende Baurecht zur Erweiterung einer Schreinerei mit Wohngebäude geändert werden. Ziel des Planvorhabens ist es, einerseits die Baugrenzen zum Anbau eines kubusähnlichen Gebäudeteils zu erweitern und andererseits die Lage der ökologischen Ausgleichsflächen anzupassen.

Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Vielmehr begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde die Erweiterungspotenziale lokal ansässiger Handwerksbetriebe zu unterstützen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Keine Anmerkungen

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

e) Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauszuführung) der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme vermutlich verlegt werden muss (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit dem Team Bauträgerbetreuung Süd (E-Mail: Bautraeger-Telekom-Sued@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verlegung der Telefon-Hausanschlussleitung obliegt in Planung dem Bauherrn/Bauleiter. Grundstückseigentümer/Bauherr trägt die Kosten für die Leitungsverlegung.

Ein Verweis auf das „Merkblatt Bäume“ ist in den textlichen Hinweisen bereits enthalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, Kosten trägt der Antragsteller

Sitzungsverlauf:

Der Bauausschuss billigt das weitere Verfahren.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die erneute Veröffentlichung bzgl. Behördenbeteiligung nach Einarbeitung der Änderungen/Ergänzungen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren entsprechend weiterzuführen und parallel die Sicherung der Ausgleichsflächen mit dem Grundstückseigentümer zu erledigen.

Abstimmung:
10 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 10.07.2025

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister